

第5回 大阪市空家等対策協議会議事録

1 日 時：平成 29 年 9 月 28 日（木） 10 時 00 分～11 時 40 分

2 場 所：大阪市役所本庁舎 7 階 市会特別委員会室

3 出席者：別添のとおり

4 議事等

1) 専門部会の結果について

2) 大阪市空家等対策計画に基づく取組状況について

3) その他

5 配布資料

次第、委員名簿、大阪市役所等関係者、配席図、本市のこれまでの取組について

資料 1 専門部会の結果について

資料 2 大阪市空家等対策計画に基づく取組状況について

資料 2 - 1 ～ 9 個別の取組状況

(花田区長)

そうしましたら、皆さん、おはようございます。

本日はお忙しい中、そして、足元のお悪い中、早朝よりご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

私は今年度より、市役所の内部に設置してございます、空家等対策検討会の会長を前任の吉田から引き継ぎました、旭区長の花田と申します。不慣れでございますが、精いっぱい務めてまいりますので、よろしくお願ひしたいと存じます。

それでは、まず最初ですけれども、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきたいと存じます。ダブルクリップを外していただきまして、上から次第と書いております一連の資料。中には委員名簿、大阪市役所等の出席者の名簿、配席図、本市のこれまでの取組についての資料が入ってございます。2つ目がA4の縦1枚でございまして、資料1と書いております「専門部会の結果について」という資料でございます。3つ目でございますけれども、A3の横長の資料でございますが、資料2「大阪市空家等対策計画に基づく取組状況について」という資料でございます。最後でございますが、資料2-1から9と右肩に書いております資料でございますが、大阪市の「個別の取組状況」をまとめまして、1から9ということで書いてございます。

以上、4組の資料になってございますが、皆様、お手元にございますでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、委員の皆様をお手元の空家等対策協議会委員名簿に沿いまして、私のほうからご紹介申し上げたいと存じます。上の資料の次第をめくっていただいたところに、委員名簿がございます。

まず、本協議会の会長の大阪市長、吉村洋文でございます。本日、市長は他の公務のため、この会議は欠席してございます。第1回の協議会におきまして、大阪市空家等対策協議会の運営要綱に基づきまして、会長代理に指名されております、大阪市副市長、田中清剛でございます。

(田中会長代理)

田中です。よろしく申し上げます。

(花田区長)

それでは、名簿の1番から、大阪弁護士会、空家等対策プロジェクトチーム副座長の東尚吾様でございます。

(東委員)

東です。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

大阪市立大学大学院法学研究科教授の阿部昌樹様でございます。

(阿部委員)

阿部です。よろしく申し上げます。

(花田区長)

関西大学環境都市工学部建築学科教授の岡絵理子様でございます。

(岡委員)

岡と申します。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

大阪司法書士会、空き家問題対策検討委員会委員長の河田真一様でございます。

(河田委員)

河田です。よろしく申し上げます。

(花田区長)

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会会長の米田淳様でございます。

(米田委員)

米田です。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

大阪府行政書士会、常任理事・事業部部長、坂本雅史様でございます。

(坂本委員)

坂本です。よろしくお願ひします。

(花田区長)

公益社団法人大阪府建築士会理事の昇勇様でございます。

(昇委員)

昇です。よろしくお願ひします。

(花田区長)

NPO法人住宅長期保証支援センター理事長の鈴森素子様でございます。

(鈴森委員)

鈴森でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

(花田区長)

大阪市立大学生活科学部、元非常勤講師の竹村安子様でございます。

(竹村委員)

竹村でございます。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

大阪土地家屋調査士会、土地家屋調査士の富岡隆様でございます。

(富岡委員)

富岡です。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

一般社団法人大阪府建築士事務所協会、総務運営委員会委員の中井健之様でございます。

(中井委員)

中井です。よろしくお願ひします。

(花田区長)

不動産鑑定士の難波里美様でございます。

(難波委員)

難波です。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

公募委員の西前雅晴様でございます。

(西前委員)

西前です。どうぞよろしくお願ひいたします。

(花田区長)

一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会、副会長の橋本嘉夫様でご

ざいます。

(橋本委員)

橋本でございます。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

大阪市会議員、ホンダリエ様でございます。

(ホンダ委員)

どうぞよろしくお願ひします。

(花田区長)

同じく大阪市会議員、前田和彦様でございます。

(前田委員)

前田です。よろしくお願ひします。

(花田区長)

公募委員の山口達也様でございます。

(山口委員)

山口です。よろしくお願ひします。

(花田区長)

大阪市会議員、山田正和様でございます。

(山田委員)

山田です。よろしくお願ひいたします。

(花田区長)

公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部、流通推進委員の龍優様でございます。

(龍委員)

龍です。よろしく申し上げます。

(花田区長)

以上、市長を合わせて 21 名となっております。どうぞよろしく願います。

次に、関係行政機関といたしまして、大阪法務局より山照民事行政調査官の後任といたしまして、中谷民事行政調査官にご出席いただいております。中谷様、よろしく願います。

(中谷民事行政調査官)

山照の後任の中谷です。よろしく願います。

空家対策の 1 つでもある相続登記の促進は、法務局の重要な課題となっております。今後連携できることがあれば、ご協力させていただきたいと思っておりますので、よろしく願います。

(花田区長)

中谷様、ありがとうございました。

最後に事務局として出席しております、本市職員を紹介申し上げます。市民局区政支援室長、藤井でございます。

(藤井室長)

藤井です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(花田区長)

都市計画局長、川田でございます。

(川田局長)

川田です。よろしく申し上げます。

(花田区長)

都市整備局長、國松でございます。

(國松局長)

國松でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

(花田区長)

その他の本市の出席者につきましては、お手元の大阪市役所等関係出席者名簿をご参照ください。

なお、本協議会は大阪市審議会等の設置及び運営に関する指針に基づき、公開で行われます。傍聴の方々、また、報道の方々にご来場いただいておりますが、進行についてご協力のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

それでは、議事に移ります前に、会長代理の田中大阪市副市長より一言ご挨拶申し上げます。田中副市長、よろしくお願ひいたします。

(田中会長代理)

それでは、協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、日ごろから大阪市政の推進にご理解、ご協力賜りまして、厚くお礼申し上げます。

前回の協議会では、空家等対策計画（案）の最終案につきまして、ご協議をいただき、昨年 11 月には計画を策定することができました。

また、本年 4 月には区役所におきまして、アクションプランを作成し、今、区役所を拠点に、窓口に、いろんな対策に取り組んでいるところでございます。

本日は現在の取組状況につきましてご報告し、専門的な見地からご協議をいただくことで、今後の施策の強化、事業の展開につなげてい

きたいというふうに思っております。どうか、本日も忌憚のないご意見をよろしくお願いいたします。

(花田区長)

ありがとうございます。

続きまして、私のほうから、本市のこれまでの取組につきまして、少しおさらいをさせていただきたいと存じます。僭越ながら失礼いたします。

それでは、最初の資料の配席図の次にございます、「本市のこれまでの取組みについて」という資料をご覧くださいませでしょうか。

本協議会につきましては、第1回を平成27年度の最後のほう、平成28年2月に開催いたしまして、緊急を要する特定空家等の措置等に関する方針について、全体の空家等対策計画に先立って、ご承諾をいただいたところでございます。平成28年4月には、各区役所に相談窓口を設けまして、特定空家等の所有者等の調査や指導などを開始いたしました。

また、本協議会においては、本市の空家等対策計画を策定するに当たり、継続してのご協議をいただきまして、昨年平成28年11月に大阪市空家等対策計画の策定に至りました。本当にありがとうございます。

2枚目、3枚目には、そのとき作成しました、本市の空家等対策計画の概要を添付してございますので、ご参照ください。

1枚目に戻りまして、次に平成28年度中に主に個別物件における特定空家等の勧告を行うことについてご協議いただく、大阪市空家等対策協議会の専門部会につきましても、2回開催しておるところでございます。

その後、平成29年度に入りまして、各区役所で計画に基づきましたアクションプラン等を公表してございます。また、つい1週間前でございますが、9月21日には第3回の専門部会を開催いただき、専門部会の結果につきましては、後ほど部会長の阿部委員よりご報告いただ

く予定でございますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと存じます。

まず、本日の協議会の議事録確認について、前回同様、委員の中から本日の記録責任者2名を指名させていただき、皆様に一度議事録のご修正等をいただいた後の最終確認を委任していただきたいと存じます。よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

(花田区長)

ありがとうございます。

それでは、前回50音順によりまして、東委員と阿部委員にお願いをしたところでございますので、本日につきましては、岡委員と河田委員にお願いしたいと存じます。岡委員、河田委員、よろしゅうございますでしょうか。

(河田委員)

はい。

(花田区長)

ありがとうございます。それでは、よろしくお願いいたします。

本日の議題1「専門部会の結果について」、専門部会部会長の阿部委員よりご報告をお願いいたします。

(阿部委員)

阿部でございます。よろしくお願いいたします。

そうしましたら、資料1が「専門部会の結果について」のまとめになっておりますので、それをご覧いただければと思います。

まず、あらかじめ申し上げておきたいこととして、前回の協議会でも申し上げたことですが、専門部会、非常にセンシティブな個人情報扱っております。ほとんどの資料がその場で回収という扱い

になっております。そこで協議した内容をここで細かく説明してしまいますと、個人情報の保護という観点からかなり問題が起こるということで、非常に大ざっぱなといいますか、概要的な説明にとどめざるを得ないということになりますので、その点、ご了解いただければと思います。

まず、資料1についてですけれども、この間、前回の協議会が開催されましてから、2回の専門部会が開催されております。第2回が2月27日。第3回がつい先週ですけれども、9月21日ということになっております。

議事等はここに示したとおりですけれども、まず第2回、2月27日の専門部会ですけれども、このときにはまず1回目の専門部会で勧告が妥当と判断したものについて、その後の経緯を説明していただくとともに、4件の物件について、勧告が妥当かどうかの審査をいたしました。結論的には4件とも勧告を行うべきだろうということになったわけですけれども、そのうち1件については若干疑義がありましたので、その点について確認の上でということ、勧告が妥当であるという判断をしたところであります。

それから、その他の事項についてということですが、これも実際、現場区役所で、こういう問題が生じているとかいったことについて、区役所の担当の方々と少し協議を行ったということでございます。

それから、先週行われました第3回ですけれども、このときは前回と同じように、それまでに勧告を行った物件について、その後どうなっているのかについてご報告いただくとともに、1件の物件について勧告が妥当かどうかを判断いたしました。結論的には勧告が妥当だという判断になったということです。ただ、このときには2件、実は案件としてあがっていたようなんですけれども、そのうち1件については、専門部会開催の直前になって、所有者が自発的に修繕を始めているというような情報が入ったということで、急遽、対象から取り除いたということでありまして、もしかすると、このままだと勧告になるかもしれないということが自発的な対応を促したということであれば、こ

れは非常にこのシステムがうまく機能しているということになるのかなという気がいたしております。

それから、1回目に3件、2回目に4件、計7件、既に勧告妥当という判断を専門部会として行った物件があったわけですがけれども、それらについて結果的にどうなっているのかということの確認も行いました。その結果、第1回の専門部会で勧告が妥当と判断した3件につきましては、いずれも勧告を行いまして、そのうち1件については勧告後、所有者から物件の除却がされたということで、更地になっているということで、うまい方向に作用しているという判断がなされました。それから、残りの2件についてはまだ引き続き勧告を続けているということですね。なかなか1回の勧告だけでは、対応してくださらない所有者もいてるということで、2回3回と繰り返し勧告を行って、あるところまではそれでやって、それがだめであればもう次の命令、さらには代執行というような手続に、場合によっては移行せざるを得ないという可能性もあるというようなことが確認されたところです。

それから、2回目の専門部会で勧告が妥当と判断した4つの物件についてですがけれども、このうちの2つについては既に勧告が行われたところで、現在も引き続き様子見の状態ということなんです。それから、2件については勧告をしていないんですけれども、その2件のうち1件については、勧告前に、「いや、何とかしますからちょっと待ってください」というような申し出が所有者からあったということでしたので、とりあえずはその自発的な措置を促そうということで、勧告をしばらく待っている状態ということなんです。それから、もう1件につきましては、勧告をしようとして準備を重ねていたところ、実際に勧告文書を所有者のところに送ったんですけれども、その送付日より前に所有者がお亡くなりになっていたというケースです。これは手続的にはもう死亡した所有者宛ての勧告ですので、効力がないということで、改めて相続人に対して勧告を行わざるを得ないということになったわけですがけれども、とりあえずは現段階では相続人に対して指導を行っているという状態で、もし相続人が適切な対応を行わないようであれば、

その相続人に対して勧告を行うという、そういう手続になるはずというところでございます。

結局、この間、1回目が3件で2回目が4件、先週の3回目が1件ということで、計8件の物件について判断をしたわけですがけれども、当初、専門部会がどのぐらいのボリュームのケースに対応しなければならぬのかなということを予測していた、その予測よりは比較的少ないのかなという気がいたしております。

そのことがどういうことを意味しているのかということについては、いろいろ判断があろうかと思っておりますけれども、好意的に解釈するならば、先ほど勧告を出そうという直前に自発的に対応したというような話もありましたけれども、このシステムが比較的周知されることによって、勧告されれば固定資産税の特例が適用されなくなるというようなことも踏まえた上で、比較的早い段階で所有者が対応しているということであれば、非常にいいことですし、またそういうふうな自発的な対応を促すために、区役所の現場で職員の方が非常に熱心に所有者に対応していただいているということであれば、それもまた非常に望ましいことですので、そういううまいぐあいにこのシステムが機能しているということの証拠だというふうに好意的に解釈したいというふうに思っているところでありますけれども、引き続き専門部会としましては、厳格に判断した上で、勧告が妥当なものについては積極的に次のステージに進めていくという方向で、手続を行っていきたいと思っております。

以上が専門部会からの報告ということになります。

(花田区長)

阿部部会長、ありがとうございました。

それでは、ただいまのご報告内容につきまして、ご質問、ご意見等がございましたら、お願いいたします。いかがでございましょうか。

ございませんようでしたら、次に(2)の「大阪市空家等対策計画に基づく取組状況について」、説明させていただきたいと存じます。

質疑につきましては、少し長くなりますけれども、一通り事務局からご説明を申し上げた上で、一括してご質問を受け付けさせていただきたいと存じます。

それでは、事務局、よろしく申し上げます。

(長谷村課長)

旭区役所総務課長の長谷村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。座ったままで説明させていただきます。

それでは、お手元のA3サイズの資料の2の一覧表がございます。「大阪市空家等対策計画に基づく取組状況について」をご覧くださいと思います。私からはこの資料の2の記載項目の順に従いまして説明させていただきますので、常にお手元に開いた状態で置いていただければありがたいと考えております。この表につきましては、一番左の列に計画に記載してございます取組内容、左から2列目には現在の取組状況、その右側にこの4月に公表されました各区役所のアクションプラン等への反映状況を記載してございます。

本日は、計画に基づき、どこが何をするのか、していくのか、それを本日ご確認いただきまして、一部進捗のあるものについては、その状況を本日、軽くになりますけれども、説明させていただくということとさせていただきます。

ご覧のように計画に記載してございます取組内容については、各区役所のアクションプランなどによるもの、このA3の資料の表面の取組が、大体主に区役所が取り組むものとなっております。裏面に検討会や局で対応するもの、こういった大きく2つの取組を着実に進めていくことによりまして、計画記載の3つの成果目標の達成を目指すというものでございます。

1点ご留意いただきたいのですが、資料の2の裏面の下に、欄外になりますけれども、※印のところに記載がございますけれども、この右側のアクションプラン等への記載欄につきましては、あくまでもアクションプラン等に記載があるかどうかを示したものでございまして、

アクションプラン等以外の記載、例えば区の運営方針というのがございますけれども、そういった方針に位置づけまして取り組んでいる場合ももちろんございます。例えばこの資料の表面の中段にございます第5というところに、住民等からの空家等に関する相談への対応というところがございます。これの3つ目の段に、空家所有者等からの相談対応につきましては、アクションプラン等への記載は22区しかございませんけれども、実際には各区役所に担当相談窓口を設けまして、全区展開しているという状況にございますので、念のため申し添えさせていただきます。

それでは、計画に記載してございます取組内容及び取組状況について、順番にご説明させていただきます。

まず、資料の2の左上、第3、空家等対策の基本的な方針と目標が記載してございます。3つ段がございまして、成果目標1、2につきましては、全区がアクションプラン等に目標を設定してございます。成果目標3につきましては、全市の目標として定めて取り組むことといたします。この3つの成果指標の実現のために、第4以下の各取組がなされるわけでございます。

その下の第4でございます。空家等の調査についてでございますが、特定空家等の通報受け付けによる情報把握と、住宅土地統計調査等による個別の空家特性の整理を全区で行っております。各区役所における調査エリアを重点化するなど、空家等の情報整理については、アクションプラン等に反映させているのは3区のみでございますが、実際には水道局からの水道の閉栓状況のデータの提供を受け、町丁目単位や街区単位で、エリアを絞って空家調査を検討している区もございまして、職員が直接パトロールに出向いたり、地域団体と協力して情報把握を行ったり、また、町会の回覧でそういった周知を行って情報提供を求めたりしている区もございます。

次に、第5、住民等からの空家等に関する相談への対応についてですが、これは全区で相談窓口を設け、特定空家等の通報受け付けや、空家所有者等からの相談対応を行っております。空家所有者等からの

相談については、建物の除却や不動産の売却、権利関係などの相談があり、利用できる本市の補助制度のご案内や、専門家団体などへの相談窓口をご案内して、対応を行っております。

ここで、先ほども申しましたけれども、このA3の資料を開いたままで、別とじになっておりますA4縦の左2カ所ホッチキスどめの資料の1から9が取りまとめられている資料、「個別の取組状況」という資料をご覧いただきたいと思います。このA4の資料の3ページをお開きください。3ページのところに、右肩に資料2-1と記載してございますが、こちらの資料をご覧いただきたいと思います。

対策計画の構成順に取組状況をこの別とじの資料、A4の資料を用いて、ご説明させていただくという流れで進めさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

この資料の2-1でございますが、各区役所における特定空家等の通報件数について取りまとめてございます。平成28年度の1年間では288件。これは資料で①と書いてございますけれども、①のところ、288件の新規の特定空家等の通報がございました。平成29年度は6月までで109件ということで、平成28年4月から平成29年6月までの合計で397件の通報がございました。通報の内容ですが、屋根瓦や壁の落下など、保安上危険な物件の通報が大半でございました。

次に、立木が生い茂り、道路等にはみ出しているなど、生活環境上、不適切な物件の内容が多くなってございました。

通報を受けた後ですが、所有者に対して指導するなどの対応を行った結果、平成28年度までの通報件数658件。これは①と③を足した数字になります658件のうち、一番下でございましてけれども、185件の特定空家については是正することができており、その他の案件についても所有者を調査し、指導等を行うなど、日々、区役所等での対応を行ってきているところでございます。

次に、A3の資料の2のほうに戻らせていただきます。資料の2の表面、第6でございます。中段よりか若干下でございますが、第6、所有者等による空家等の適切な管理の促進、1、相談・普及啓発等に

よる空家所有者等への意識啓発についてでございますが、各区で広報紙などを利用したり、セミナーなどを開催して、啓発活動に取り組んでおります。

参考といたしまして、本日、ご用意いたしましたA4の資料をご覧くださいと思います。A4の資料5ページ、資料2-2でございます。こちらは住之江区の8月の広報紙のコピーでございます。特集として、空家問題について掲載してございます。ページをめくっていただきますと、本日出席の司法書士会の河田委員にもご協力いただきまして、有益な助言を掲載することができております。

また、次の資料でございますが、9ページ、次の1枚めくっていただきまして、資料の2-3をご覧ください。こちらにつきましては、大阪の住まい活性化フォーラムと連携した空家の管理、活用、リフォームなどのセミナーのご案内でございます。7月末にも福島区民センターで別のセミナーを開催しておりますが、あさって30日には東成区役所で開催させていただくこととなっております。当日は本協議会の委員であります大阪府不動産コンサルティング協会の米田委員と、大阪弁護士会の東委員にもご講演いただく予定と聞いております。

それでは、ちょっとまた戻りまして、A3の資料の2のほうにお戻りいただきたいと思います。第6、1ですけれども、相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発の3段目でございます。3段目、大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体、法務局等と連携した意識啓発といたしましては、本日、資料はおつけしておりませんが、大阪法務局等が作成されましたリーフレット「未来につなぐ相続登記」を各区に配架しており、また市外居住者の空家所有者等への意識啓発といたしましては、本市が送付する納税通知書の同封物を活用して、啓発を行っているところでございます。

続きまして、第6の2でございますけれども、まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進につきましては、A4の資料の11ページ、資料の2-4をご覧くださいと思います。こちらは住之江区役所において、国土交通省の「平成29年度空き家所有者情報提供による空

き家利活用推進事業」に応募し、採択されたものでございまして、「地域による人と家の見守り活動支援事業」として、地域福祉関係者が把握する空家発生関連情報を、専門業者や市民団体等に提供いたしまして、空家の適正管理や流通につなげる仕組みの検討や施行を行うものでございます。

次に、恐れ入ります、またA3の資料の2の一覧表にお戻りいただき、次は、裏面をご覧いただきたいと思っております。資料の2の裏面でございます。よろしいでしょうか。第7、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進のところで、1番、区役所等における空家・空き店舗を活用した地域活性化についてでございます。地域や事業者等との連携による空家等を活用したまちづくりの推進といたしまして、今年度、住吉区、東住吉区において、重点施策事業を実施しております。この内容につきましては、A4判の資料の13ページとなります。この13ページはA3に大きく拡大しておりますけれども、資料の2-5と右肩に記載されているものでございます。よろしゅうございますでしょうか。左側、住吉区ですが、住吉区では空家の適正管理及び利活用に関しまして、他都市等で効果を上げている事業事例を収集分析して、他の区に対して効果的なメニューリストを提案することや、区民への空家の適正管理や利活用に関する啓発リーフレット等の作成を行うといった取組を行っております。

また、右側の東住吉区の取組でございますが、東住吉モデルとして、不動産関連事業者等の方々に、東住吉区空き家活性化サポーターになっていただく仕組みの導入について、検討を進めているところでございます。この東住吉区空き家活性化サポーター制度は、東住吉区を中心とした不動産関連事業者に対し、空家対策の重要性についての理解を醸成し、必要な情報等を提供することで、空家物件の流通に向けた取組を活性化することを目的とし、不動産関連事業者にサポーター登録を行っていただき、区の相談窓口として、所有者や利用希望者からの相談への対応や、区のエリアブランドの価値を高めていくような活動を促していくものでございます。

そうしましたら、A3の資料の2の一覧表に戻りまして、同じく裏面でございますが、第7の1の区役所等における空家・空き店舗等を活用した地域活性化についての最後の段の一番下の左の欄をご覧くださいと思います。福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域の場づくりの促進支援の検討につきましては、現在、生野区と関係局が検討チームを結成して取組を進めているところでございます。

続いて、第7の2でございますが、空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等につきましては、関係部局で行っている空家等でも使える事業等を各区役所の相談窓口で周知するというところに取り組んでございます。

第7の3の専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進といたしましては、こちら、A4の資料をご覧くださいと思います。A4の資料の15ページになります。ページが印刷とかぶっておりまして見にくいのですが、右肩に資料の2-6と書いてあると思います。「大阪市東成区空き家の上手な生かし方」と書いたこのチラシでございすけれども、こちらの資料の2-6をご覧くださいと思います。大阪の住まい活性化フォーラムと連携し、11月19日にリノベーションまちづくりセミナーを東成区で開催する予定でございす。また、専門家団体等と連携した流通促進といたしまして、本市の各区役所におきましても、大阪の住まい活性化フォーラムの相談窓口一覧の専門家団体のご紹介などを行っているところでございます。

この資料4のページを1枚めくっていただきまして、17ページでございす。右肩に資料2-7と記載されてございす。国土交通省による官民連携による先駆的な空家対策の取組の支援事業となる「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」に、大阪府不動産コンサルティング協会様が応募され、空家の引き取りスキームの構築、地域活性化事業との連携、中長期的な管理方法等の検討、ガイドラインの策定等を行い、空家の流通促進を図ることを目的とした、大阪市内における流通性の低い空き家の引き取り支援に係る実証調査というものが、採択されてございす。

次に1枚めくっていただきまして、19ページ、資料の2-8になります。WeCompassと書いてございますが、大正・港エリア空き家活用協議会のご紹介でございます。「国土交通省多世代交流型住宅ストック活用推進事業」のモデル事業でございまして、専門家集団による空き家活用のための相談を行っております。大正区役所、港区役所においても、こういった相談会などの広報を行うなどの支援を行っております。

次に、A3の資料の2の一覧表にお戻りいただきます。中段より下になりますが、第8でございます。特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処につきましては、全区において、空家所有者等への指導等を行うとともに、所有者不明物件の対応については、行政だけでは解決が難しいこともございまして、本協議会の委員である東弁護士を中心とした大阪弁護士会の空家等対策プロジェクトチームと、本市の都市計画局建築指導部を中心としたメンバーとで、事例研究会をこれまで数回開催しておりまして、個別案件の対応方法の検討を行っているところでございます。

最後になりますが、第9、空家等に関する対策の実施体制等についてでございますが、この部分については検討会として、個別項目ごとに検討を進めていくこととしております。

A4資料の21ページでございます。これもA3になっていると思いますが、資料の2-9でございますが、右下のほうに黒塗りの矢印が書いてあるかと思いますが、その左右をご覧いただきたいと思っております。空家等対策計画の検討項目等につきまして、より区民に近い立場から検討を進めるため、今年度より本市の空家等対策検討会を6つの区の区長による検討会としまして、これまで検討会に属していた15区局室については、検討会に属する幹事会として再編し、各区長のマネジメントのもと、区と関係局が個別検討チームを結成し、検討を進めていくことということに、この4月から改めてございまして、ご紹介させていただきます。

続きまして、A3の資料の2の一覧表の裏面にお戻りいただきたい

と思います。第9の1段目でございますが、国への要望といたしまして、昨年度に引き続き、長屋の一部空家を空家法の対象とするよう、国に要望しております、今年度は例えば郵便の転送状況を利用できるようにするなど、所有者不明物件への対応での新たな要望というのを行っていくということとさせていただきます。その他の項目につきましては、空家等対策検討会の各区長のマネジメントのもと、現在検討に着手をし、進めているところでございます。

以上、大変駆け足になりましたけれども、現時点での大阪市空家等対策計画に基づく取組状況の説明とさせていただきます。以上です。

(花田区長)

ありがとうございます。

ちょっと長くなりましたけれども、本日は事例としてご紹介をさせていただいております各区役所等からも担当者が出てきておりますので、例えば具体的にどのような内容なのかというようなことも回答させていただけると思いますので、よろしく願いいたします。

あと、本日ご出席の委員の皆様がご所属されておられます団体様のお名前というの、ご報告の中で幾つか出てきたと存じますけれども、もしこの場で補足等がございましたら、先にお願ひしたいと存じますが、いかがでございましょうか。はい、お願いいたします。

(米田委員)

大阪不動産コンサルティング協会の米田でございます。資料2の17ページのところでご紹介いただきました、国土交通省の先駆的空き家対策モデル事業に、大阪市さん、それから24区の区役所の皆様方と連携して取り組ませていただくという予定で今進めておるところでございます。

我々は、大阪市内の不動産の流通については、「普通にしていれば、流通する。」いうところが基本にあると考えています。ただ、「流通できないものがある。」というのも事実でして、それがここで書いている

阻害要因というところで、例えば権利の問題もそうでしょうし、囲繞地の問題もそうでしょう。それから、長屋、それから借地借家とかです。そういったものが目の前にあって、結局流通できない状態というのがあるのではないかと。それを民間の力でどこまでできるかということがこの空家の対策にとってとても重要だと思ひまして、今回、国土交通省の事業に応募させていただき、その中で「引き取り」という言葉はちょっとセンセーショナルなのかもしれませんが、実際にはもう保有しておれないという方がおられる。ちゃんと空家でも保有しておることができる方は、管理もできる。それからまた、売却も処分もできるのですが、それができない方が多数いらっしゃる。そういったところを1つお手伝いなのか、2つお手伝いなのか、もう少し必要なかというのは、これからやっていくところですが、そういうお手伝い、支援をしながら流通に持っていく。もしも持っていけないところがあれば、それは短期的に保有というより、もう中長期的に保有するようなものがあるならば、10年もたてば世の中はかなり変わっていくところがありますから、そういうことも踏まえて、システムというのを検討していきたいというふうに思っているところです。以上です。

(花田区長)

ありがとうございます。

確かに引き取りというところが新しい着眼点と申しますか、ちょっと今少し感動しております。ありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。はい、お願いいたします。

(東委員)

大阪弁護士会の東です。先ほどご紹介いただきました中で、資料2、A3のものの裏面でございますが、第8、特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処ということで、その2つ目に書いてございます所有者等不明物件への対応ということで、少し補足をさせていた

だきます。

現在、弁護士会のメンバーと所管局の方との事例検討会というのを数度実施しております。先ほど米田委員から、まさに民間がどう頑張るかというところも非常に、それがまず第一にあると思うんですが、実際に今回、「空家等の推進に関する特別措置法」が制定施行され、行政に一定の権限が付与される中で、地域住民の方々から、「あの空家をどうにかしてほしい」ということで強い希望があり、どう対応していくかというところもまた1つ重要な局面になっております。

実際に権限を行使していくに当たって、所有者なり管理者が明確である場合は、まだ比較的やりとりがしやすいんですけども、なかなか誰が所有者かもわからない。所有者は亡くなっているようだけれども、相続人がどうもないようだとか、あるいは法人の名義になっているけれども、どうもその法人は破産しているらしいと。関係者も全くつかまらないという話。あるいは登記を見ると、どうも外国籍の方の所有のようなんだけれども、その方がどこにいるかがわからないし、亡くなっておられるかどうか、あるいは亡くなっておられる場合の相続関係というのもちょっとわからないと。非常にしんどい局面というのが、実際多々ございます。そういった中で私たちのほうで何か1つの材料という形で、こういう道筋はどうかということで、1つ財産管理人の制度でありますとか、そのほか施策はないかということで、アイデアを出し合っているという状況でございます。

あともう一点、空き家セミナーの話もございましたので、少しご紹介しますが、これは先ほどパンフレット、資料2-3、冊子でいうと、通しページ9ページですけれども、住まい活性化フォーラム等も含めて実施されているものでございます。

このセミナーに参加される方というのは、比較的意欲のある方が多いということで、むしろこの先どうしていかうかということで不安に思っておられる方が参加される場合が多いとは思いますが。弁護士会として強調させていただいているのは、今お元気なうちに、判断ができるうちに、利活用についてはしっかりやってみましょうと。それを

置いておくと、いろんな問題が生じてしまいますよというようなところの意識啓発というのを中心にさせていただいております。非常に有意義な機会なのかなというふうに私も思っておりますので、引き続き積極的に協力させていただきたいなというふうに思っております。以上です。

(花田区長)

東委員、ありがとうございます。

先ほどおっしゃったように特に区役所が今、苦勞しておりますのが、所有者の特定というところでございまして、私どもの区役所でも先ほどまさしく東委員がおっしゃったような外国籍の方に所有権が移転しているとか、幾らたどってもなかなか家系図みたいなものもつくってたどるようなこととか、非常に苦勞しておるところでございまして、そこら辺、何かいい対策といいますか、法整備だったりとかできたらなというふうに期待もしているところでございます。どうもありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。河田委員、いかがですか。

(河田委員)

私は住之江区の「広報さざんか」に原稿を出させてもらっている資料の2-2のものですが、機会をいただいたので、先ほど法務局の中谷様が言われたとおり、相続登記の促進ということに司法書士会も取り組んでおり、その相続登記が必要なんですよということで、事例1、そのまま放っておくと、売却することも難しいんですよということで挙げさせてもらったものと、最近、相続や認知症になって、そのまま施設などに入って、自宅が空家になると。その際に空家が処分できないというふうなご相談をよく聞きますので、その対策として有効であると言われている信託について、少し触れさせていただいたものを事例として挙げさせてもらっています。

またこのような機会をいただければ、積極的にこういう広報の協力

もさせていただきたいと思いますし、相談会などでも発表させていただきたいと思います。以上です。

(花田区長)

河田委員、ありがとうございます。

この住之江区の「広報さざんか」なんですけれども、実はこの表紙に載っております真ん中の2人は、区長と副区長でございます。両側にいらっしゃるのが地域の方ということでございまして、お兄ちゃんと弟がお盆のときに地元に戻ってまいりまして、家の将来のこととかを考える機会になればというようなしつらえの、非常に興味深いトークになってございます。なかなかここまで紙面を割いて、各区取り組むのは難しいんですけれども、非常に参考になりましたので、皆様方に本日、コピーで共有させていただいておるところでございます。

ほかにご意見ご質問等ございましたら、お願いいたします。どうぞ。

(河田委員)

質問ということで何点かさせていただきたいんですが、まず1点、資料2の、第6の市外居住の空家所有者等への意識啓発ということで挙げられているんですが、納税通知書の同封物を活用ということで、どこの区もやっていないということですが、相続が発生したときに、相続人の代表者を届けてくださいみたいなことを多分役所のほうでされていると思えます。そこに入れるということはされていないのかということをお聞きしたいというのが、まず1点です。

次にお聞きしたいのは、東住吉区の空き家活性化サポーター制度取組イメージで、サポーターとして不動産関連事業者というふうになっているのですが、これはどこまで当てはまるのか。司法書士会から出てきてますんで、我々も当てはまるのか、ほかの士業の方も多分気になっていると思えますんで、そこら辺を教えていただければと思います。

あとはちょっと要望なんですけど、大阪司法書士会、全国の司法書士

会もそうなのですが、所有者不明土地問題に関して提言をしていこうということで、今、積極的に動いています。研究会をされているのであれば、参加させていただきたいですし、要望ということでは司法書士会からも、今年度中に提言を出していくということでもう決まっておりますので、よかったらそちらもまた挙げさせていただきますので、参考にしていただければと思います。以上です。

(花田区長)

研究会の参加につきましては、ぜひお願いしたいと存じます。あとまた提言等につきましても、お知らせいただければ非常に助かります。よろしく願いいたします。

それでは、2つご質問がございまして、まず1つ目につきましては、事務局、お願いします。

(有信課長)

都市計画局建築指導部企画調整担当課長の有信でございます。

ご質問の1つ目のほうの、区で死亡届が出た際に空家の啓発をしているかどうかという点ですけれども、こちらのほうは登記等をしてくださいという話はさせていただいているんですけれども、死亡されたところですので、空家についてこうしてくださいねという案内等は、一緒の添付としてはしていないと理解しております。今後検討させていただきたいと思います。

(花田区長)

よろしゅうございますか。

(河田委員)

死亡届のときもそうなのですが、固定資産税の納税、相続人のどなたかにやってほしいということで、多分代表相続人を指定していただきたいな通知を出されると思うんですけど、そちらにはどうですか。

(有信課長)

都市計画局のほうでその内容について、詳しくどういったものを出しているかというのがわかっておりませんので、確認させていただいて、また対応について検討させていただきます。

(花田区長)

固定資産税の納税通知書の中には、空家等に関する届け出でありますとか、そういう資料は本年度から入れるような動きというのは、させていただいておるんですけれども、ちょっと私自身も知見がございませんで、相続人の届け出というところが十分わかっておりませんでしたので、また税務にも確認いたしまして、取組を進められるようでしたら、早速取り組んでまいりたいと思います。ありがとうございます。

そうしましたら、次は東住吉区さん、お答えをお願いします。

(齋藤課長)

東住吉区役所の政策推進課長の齋藤でございます。

ご質問の内容の前に、制度のご紹介も少しさせていただいた上でお答えをさせていただきたいと思います。

東住吉区、空家率が実は大阪市内で西成と並んで一番高いということでございます、危機感を持っております。こうした空家が特定空家として危険家屋となっていくないように、空家をまちの資源として魅力あるまちづくりにつなげていけないかと考えまして、先駆的な取組を導入しております他都市の調査とか、専門家の皆さんのヒアリングを行うなどをしまして、東住吉区モデルとしまして、東住吉区空き家活性化サポーターになっていただく仕組みの導入について取組を進めているということで、先ほどご紹介もあつたところです。

実は今、サポーター制度の規約をちょうど策定しているところなんですけれども、その中では東住吉区内外で不動産の売買、賃貸、増改築、

管理その他関連事業を営む事業者というふうにしておりまして、司法書士の方だと、ちょっと想定した形にはしておりませんでしたけれども、もちろんその空家の利活用を進めていく上では、ぜひ連携させていただきたいなというふうに考えております。

実はご紹介させていただきまして、8月2日にそういった事業者の方向けの説明会を開催させていただきました。東住吉区に物件をお持ちの区内外の事業者の方を対象にした説明会ということなのですが、当日、30社50名の方が参加くださりまして、説明会のアンケート結果でもそのサポートへの登録意向を持っていただける方が30%、前向きに検討したい方が65%ということで、合わせて95%の方が非常に前向きに捉えていただいているということです。

今後の予定ですけれども、こうした事業者の方向けに空家リノベーションの事例共有のためのまち歩きというのを、10月3日・4日に開催しようと思っております。

あと所有者、利用者の方に向けましても、説明会を実施しまして、空家を利活用したまちづくりの機運の醸成に取り組んでまいりたいと考えております。以上でございます。

(花田区長)

河田委員、いかがでございますか。

(河田委員)

司法書士ということですのであれば、例えば相続が発生しているのであれば、その相続登記をやらなければ売れないという意味でも売買に絡んでいますし、その売買の立ち会いをするという業務もやっておりますので、そこはぜひ入れていただきたいなというところです。ほかにもいろいろ関連する団体さんがいらっしゃると思いますので、そこのご要望も聞いていただければと思います。

(花田区長)

ありがとうございます。

またちょっと検討をお願いしたいと思います。

ほかにございませんでしょうか。難波委員、お願いいたします。

(難波委員)

資料の2-4で、住之江区の「地域による人と家の見守り活動支援事業」なんですけれども、こちらのほうは空家を発生させないという観点からの取組で、これは非常に画期的だなど思っているんですけども、この中で地域住民の見守り活動とか、福祉協議会や包括支援センターの見守りというところで、これは高齢者の方がお住まいになっているところの見守りを通じて、将来、有料老人ホーム等、施設等に行かれて空家になるとか、あるいはお亡くなりになられて空家になるとかいうその情報を早くキャッチアップするというような、あるいは空家になる前の活用の検討をしていこうと、そういうことを取り組んでらっしゃるのかなと思うんですが、特に感銘を受けましたのが、地域住民の見守り活動なんですけど、これはもう住之江区において、地域住民の見守り活動というそういうのがもう定着しているのかどうかということと、そして、こういった地域住民の見守り活動のそういった情報の吸い上げというのが、区役所に行くまでに何かちゃんとルートができていいのかどうかですよね。ちょっとそういうシステムができていいのかどうか、そのあたりをもうちょっと詳しく教えていただきたいと思います。

(花田区長)

ありがとうございます。

それでは、先ほどの難波委員からのご質問に対しまして、住之江区、ご回答、お願いできますか。

(田島課長)

住之江区役所の子育て・地域福祉担当課長の田島と申します。よろ

しくお願いをいたします。

ご質問ですけれども、住之江区につきましては、地域の各連合単位で、「見守りあったかネット事業」というのをやっております、そこでコーディネーター、地域でひとつ中心となる方を委託で配置をさせていただきまして、その方を中心に見守り活動というのを進めているところでございます。

あともう一つご質問のございました情報が吸い上げできるような形になっているのかということですが、実はそういうことがどういう形で情報集約をすればいいかというところを、今回の採択されましたこの事業で検討していきたいと思っております。以上でよろしいでしょうか。

(難波委員)

そういたしますと、今、連合の単位でやってらっしゃる見守り活動を空家の予防にも活用していくということは、もうそういう連合の方なんかもご承知の上でのこのシステムなんですか。

(田島課長)

今、まさにおっしゃっていただいておりますとおりで、今、協力依頼をさせていただいて、各地域にヒアリングをさせていただこうと思っております。近々、連長さんを含めまして、ご依頼させていただき、地域に入らせていただくという形で、その中でどういう形で集約させていただくのがいいのかということも、検討していきたいと思っております。

また、地域の方だけではなくて、専門家の団体の方にもご意見をいただきながら、どういう形でやればスムーズにできるのかということについて、検討させていただきたいと思っております。

(花田区長)

本事業は、実は大阪市の予算事業として、去年から取り組もうとし

ていた事業とは少し違うんですよね。ということで、今年度途中から始めることになりまして、それにつかましての予算は国土交通省の「空き家利活用推進事業」に、この夏採択されましたので、ちょうど動き始めたところでございます。ですので、これが今年度、うまくいけば、また来年度に向けてもう少し面的な展開ができるとか、そういうようなことも検討会としては考えていかないといけないと今思っているところでございます。

(難波委員)

それは国土交通省の「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」ですよね。それに採択してもらうためには、設計というか企画書を出されていると思うんですけれども、その企画書の中にはイメージとするスキームをおつくりになっているんじゃないですか。

(花田区長)

お願いします。

(田島課長)

スキームといいますか、かなりばくつとしたところなんですけれども、まさに本当に、今、地域の見守り活動をしている中で、やはり高齢者の方がふえているというところで、高齢者の方が何かあれば先ほど委員からもご説明いただいたように、施設などに入ったらそれが空家になるというところで、その空家を何とか朽ち果てないような形で管理などができるような形がないかなという、本当にばくつとした大きなイメージで今回来させていただきまして、何とか採択をしていただいたところでございます。

ですから、細かい、こういう形でやっていこうとかというところは、まだちょっと積み上げられていないところでございます。

(難波委員)

はい、わかりました。ありがとうございます。

(花田区長)

ほかにございましたら。お願いいたします。

(坂本委員)

行政書士会の坂本と申します。私のほうから1つの要望と、1つご質問という形でさせていただきたいと思います。

前回たしか前田委員からもご指摘をいただいたかと思うんですけど、行政書士会としても各区、大阪府下では年間500回程度の無料相談をやっています。無料相談といっても業務に対する広い相談が多いんですけども、相談事例の中で、空家対策ということに限って、我々もその空家対策という相談会もやったんですけども、基本的にその予防保護的観点からいうと、普通の一般の相続案件の相談の中から実は遠方に不動産があるであるとか、そういったような内容が出てきて、今後の相続登記のほうにつなげていくというような、掘り起こしのような過程がこの相談会にはあると思われれます。ですので、なかなかこの空家対策という形で絞ってしまった相談会という形にしてしまうと、どうしても先ほど東委員からありましたように、今現にそれを認識しているその積極的な方々に絞られてしまうということがありますので、ここは一般相談をぜひ回数を、我々のような専門家団体のいわゆる一般相談の中から掘り起こしていくというような観点を見ていただいて、ぜひ各区で行政書士会もやっていますけれども、弁護士会もやってらっしゃると思いますし、そういったものを積極活用して、回数等をふやしていくということもご検討いただければと思っております。

もう一点は、我々は割とその当該物件をどう今後活用していくかというところで、もともと住居用やったものを事業展開していくとか、そういったような許認可のところに関わらせていただくことが結構あります。前回、私、ちょっと同じようなことを触れさせていただいたんですけども、例えばいわゆる住宅宿泊事業を活用していこうとい

うような場面においては、この大阪というところは、なかなか規制側のほうが、規制の要請が強くて、転用していく、用途変更していくということが非常に建物は難しい面があるように感じています。

京都府等、割と宿泊事業等に関しても積極的に活用できている自治体との違いというものを認識することはとても多いと思います。例えば賃貸住宅なんかでも、うまく当然リフォーム等活用していけば、それこそグループホームであるとか、しっかりとしたその介護施設等への転用も可能であろうし、やはり不動産の先ほどコンサルティング協会さんから引き取り支援、流通の促進というようなお話がありましたけれども、結局、用途をしっかりと変えていけるような物件であれば、ある程度収益性も加味できて、そちらのほうに投資していくというようなスキームも生まれてくると思われまます。

そこであえていうと、第9というところだと思うんですけども、法整備やその他のところへの要望というところで、大阪市としてもその規制側の要請というものの必要性は感じつつも、ある程度の一定の地域的にそれをするのか、ある程度の期間的にするのか、活用すべき、活用できる物件の対象地域等に規制を一部緩和していくというような、そういったような検討も始めていっていただきたい。そのようなお考えはおありかということをも1つ質問させていただきたいと思ひます。以上でございます。

(花田区長)

ありがとうございます。

まず1点目のご提案、一般相談等によって掘り起こしてはいかかというようなご提案につきましては、ぜひ検討会のほうでも取り上げて、対応していく方向でやりたいと思っております。ありがとうございます。

2点目の件につきまして、用途変更につきましての規制緩和と申しますか、そのようなことが対応できないかというようなことでございますけれども、これは誰か答えられる人はありますか。では、都市計

画局から答えさせていただきます。

(梅村部長)

都市計画局建築指導部長、梅村です。今、ご質問のあった件についてお答えします。

まず、既存建物の用途変更については、建築基準法、これは建物の性能をいろいろ規定している法律です。その中で、やっぱり安全性とか、防災とかそういったものも当然重視していかなあかん。用途変更については、既存の建物の一部をほかに使うということについても、一定基準がありまして、それを基準にはまるものについては、届け出、用途変更が必要だと。そのときに法律上、安全性とか防火とか、そういったことをやっぱり満たしていないと、なかなかそれが認められないというのがあります。これはどんな建物でも共通しているんですが、特に昔、建った建物というのは、当然当時も建物が建った後に検査をせなあかんことになっていたんですけども、検査を受けてない物件も多いです。こういった物件を用途変更して、宿泊施設に使いたいというふうなお話もあるんですが、法律上、そういったものについては検査を受けてないと、次のステップへ行けないというのが趣旨です。

それについてやっぱり各方面からいろんな要望がありまして、国としては、検査を受けてないものについても、安全性とか、それから耐震性とか防火性能などが確認できたら用途変更というのは認めていきたいと思いますというガイドラインが出ています。それについて、私どものほうも窓口にいろいろ相談があったときに、ご説明をしているというような状況です。

ですから、国のほうで制度を用意していくというよりも、むしろそういうシステムがあるので、こういうシステムを使っただけであれば、用途変更というのは可能性が出てくるということを知っていかうかなというふうに思っています。ただ、ただでできるわけではなくて、建物をちゃんをつくってちゃんと使っている人は、そんなにお目にかからないんですが、ちゃんつくらないでむちゃくちゃにしている人

は、ごっついお目にかかりますので、それがすごい現実とのギャップがあると。一方でちゃんとつくりださずにむちゃむちゃにしてる人を、はい、いいですよとするのは、これはやっぱり認めてはいけないと思っておりますので、そういったことで今、建築指導行政のほうとしては取り組んでるところでございます。以上でございます。

(花田区長)

いかがでございますでしょうか。

(坂本委員)

ありがとうございました。

宿泊のことはよく僕も依頼があつて、よく動いたりするんですけども、結構もともと具体的なことでいうと、オフィス用の建物であったりするケースが多い。このオフィス用の建物というのは、非常にある意味使いにくいというような部分があつたり。ただ、そこに対して確かに済証等がないときに、これはどう対応したらいいのかというのは、不動産事業者さんなんかはいつもここ、悩んでおられるところだと思います。

今おっしゃっていただいたような制度を周知して、みんなで活用していくということをきょうは教えていただきましたので、その運用面において柔軟な対応が今後できるように、ひとつ活用していかないといけないという視点があるので、規制側のほうもそこをご理解いただいた上で、柔軟な運用の必要な場面には、ぜひしていただくということでありありがとうございました。

(花田区長)

ありがとうございました。

そうしましたら、時間もあと 20 分程度と思っておりますが、まだご発言のない委員の皆様、ぜひこの機会でございますのでお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。はい。

(米田委員)

1つよろしいですか。

(花田区長)

はい。

(米田委員)

1つ確認というか、お尋ねをさせていただきたいと思います。資料2-1、A4資料3ページのところで、特定空家等の通報状況で、是正が完了した部分が185件というふうになっております。大変たくさんのは是正件数が出て、皆さん頑張っていたところだと思いますけれども、計画のほうでは、年間60件というのがもともとの計画であったと思います。

この点について、実際に計画ができてほぼ半年弱しか経っておりませんが、それでもこれほど上回っている状況。上回っているのは結構なことですが、今後、計画との関係をどういうふうに捉えていけばいいのか、その点についてちょっと考え方を教えていただければ、分析とかどういうふうに考えていけばいいかを教えていただきたいと思います。

(花田区長)

ありがとうございます。じゃ、お願いします。

(有信課長)

都市計画局建築指導部企画調整担当課長の有信でございます。

先ほどのご指摘の点なんですけれども、もともとの空家法でこういった特定空家を区役所に通報してくださいといったのが、昨年度の平成28年4月から本市では各区役所で言うておきまして、それまでは民民さんの中で解決するというような問題もございますので、非常に

平成 28 年度につきましては、こういった通報がこれまでたまっていたといえますか、そういったものが一気に来る時期というふうに考えておきまして、この最初の 60 件、特定空家を是正するという目標につきましては、最終的には 0 件にしていきたいというのが本来あるべき目標でして、今、このデータを見ますと、少しまだまだ特定空家の通報件数はおさまってはいないんですけど、当初考えていましたら、今年度終わると、少し特定空家の通報件数も減ってくるのかなというような形で、調べさせてもらったのが 60 件という形でございます。

ですから、今後の通報の状況も見ながら、必要に応じて目標も修正していく必要はあるかとは思いますが、今この平成 28 年度の 185 件というのを見て、60 件というのはまだちょっと時期が早いのかなというふうに考えております。

(花田区長)

いかがでございますか。

(米田委員)

どうもありがとうございます。

(花田区長)

ありがとうございます。

そうしましたら、公募委員の皆様、もしくは市会議員の皆様、いかがでございましょうか。

(ホンダ委員)

よろしいですか。

(花田区長)

はい、どうぞ。

(ホンダ委員)

区役所で取り組んでいただいているのを拝見したりして、各区で取り組んでいるのがすごくよかったなと思っております。

今回の資料を見ても、民間団体さんもかなりご協力いただいて、すごい過去に比べて発展してきているんだろうなというところは理解できて、とても良かったです。

この取組の一覧表をまとめていただいて、わかりやすく良かったです。先ほど質問があった60の目標について、私もちょっとお聞きしたいんですけども、資料2の表面の3の2番目ですよね。年間是正件数の目標達成の設定が、合計24区となって、各区で件数が出ているんですけども、これは足したらちょうど60になる数字だったんで、これは各区から上がってきたのを足したのか、それとも割り当てたのか。城東区のアクションプランを見せてもらったら、是正件数というのは年間対象件数の20%以上としか書いてなくて、数字が出てなかったんで、そこはどういう根拠なのか、まず教えてもらえますか。

(花田区長)

それでは、お願いします。

(有信課長)

このときのこのそれぞれの表に書いております件数ですけども、こちらのほうはこれまでの通報件数の割合を60件から割り戻しまして、各区役所ではこのぐらいの件数がないと、基本的には60件を達成しないということで、割り当てた数字でございます。

ちょっと城東区様のほうに関しましては、4プラスアルファと書いているんですけども、それぞれこれぐらいの件数は達成してくださいねという話、調整をさせてもらっている中で、もう少し高い目標も設定されておりましたので、少しちょっと表現を変えてはおるんですけども、こういった表現にさせてもらっているという状況でございます。

(ホンダ委員)

ありがとうございます。

それに基づくのが資料2-1になると思うんですけども、何点かお聞きしますね。通報件数というのが出ていると思うんですが、100%通報なのか、それとも区で独自に見て回っていただいていたりで、区で独自に見つけた分も入っているのか。この保安上危険とか、通報件数のうち、先ほど60件を通報件数で割り戻したということでおっしゃられたんですけど、各区の通報件数と保安上危険件数というのは、どこかで開示しておられるのか、とりあえずその3点を教えてもらえますか。

(花田区長)

資料2-1の補足説明をお願いします。

(有信課長)

各区の是正件数の開示という形ですかね。今の段階では各区何件という形で、ホームページ等で開示はしておりません。それと、すいません、ちょっとご質問の分が。

(ホンダ委員)

通報だけなのか、それとも、各区で独自に見つけた分もあるのか。

(花田区長)

みずから拾いに行ったような件数も、これは入っていますよね。

(有信課長)

各区で取り組んでおられるので、中にそれぞれ職員が見回ったりとかもしておりますので、その回数が中に入っているかと思います。それが何件なのかという情報までは、都市計画局でつかんではないん

ですけれども、合わせた数字になっておりますね。

(花田区長)

例えば旭区の場合でしたら、地域の方に各連合単位で、この危険と思われる空家、実際には空家ではなかったものとかもあるんですけれども、そういうものをピックアップしていただきまして、報告をいただきました。それが、数字が百数十件あったかと思うんですけれども、その中で実際に特定空家に該当するようなものの率からいくと、1割ぐらいじゃないですかね。ちょっとすいません。今、手元に数字がありませんが、そういうことで各区同じようにみずから担当職員が見ていたりとか、通報があったものに対して確認に行ったりとか、そういう地域の力をおかりしてチェックしたりとかというのは、この通報件数、これは物件数ですので、例えば1件についてみずから見たものもあれば、通報受けたものもあればとかというのを、そういう重なったものは引いておりますので、そういうような取組をしております。

今、ちょっと数字が来ましたので申し上げますと、旭区の場合ですけど、117件地域の方から報告がございました。その中で特定空家というふうに一定判断ができるものが22件。人が住んでおります老朽家屋が17件。その他空家ではございますけれども、一定適正な管理が行われるというふうに想定できるものが78件というような仕分けの中で、今、この22件につきまして、先ほど申し上げました所有者の特定とか非常に難しいですけれども、取り組んでおるところでございます。多分、各区同じような状況ではないかと想像しております。

(ホンダ委員)

1年に一遍のこの協議会で、この1枚だけだと成果がわかりにくいので、きちんとそこら辺がわかるようにしていただくと、区役所の努力もわかるし、どのぐらい是正が進んでいるのかもわかるし、何がよかったのかとか、取組状況がわかるので、ちょっとお手数をかけますけど、そこを今後お願いできたらと思います。

(花田区長)

区別の表にするようなイメージですかね。

(ホンダ委員)

そうですね。

(花田区長)

わかりました。ちょっとそこは事務局としてご準備させていただきたいと存じます。

(ホンダ委員)

ついでに1件聞きたいのが、資料2-3で今度またセミナーをされるという資料が、相談会ですかね。あったんですけど、これ、7月29日にされたと思うんですが、7月29日の参加人数とどのような相談が出ていたのか、雰囲気等がわかれば教えていただきたいなと思って。

(花田区長)

これは誰か答えられますか。参加されていた方とかないですかね。もう一個前のセミナーですよ。

(米田委員)

講師でございますので参加はしていましたが、2、30人はいらっしやったような気がします。ちょっと数字まで把握しておりません。内容についても相談会のほうもお手伝いさせていただいておりますので、我々で相談を受けたのが5、6件あったかと思えます。内容についてはちょっと詳しく今ここでお話しできるほど把握しているわけではないです。すいません。

(ホンダ委員)

いえいえ。資料だけだと、やったよというのしかわからないので、どんな状態だった、よかったんだったらまたほかの区でもというところにつながっていくと思うので、やった報告だけじゃなくて、内容の報告も次回はいただけたらいいかなと思います。以上です。

(花田区長)

ありがとうございます。

実は今回は、今、取組状況がちょうど始まったところですので、まだ成果としてきちっとまとめ切れておりませんが、次回以降はこの計画に基づいた成果として、きっちり数字なんかもそれぞれ成果としてご報告できるような形式で、協議会の場に諮りたいというふうに考えてございますので、ちょっと本日はご容赦ください。

ほかにございませんでしょうか。お願いいたします。

(山口委員)

公募委員の山口です。此花区で建築の仕事、設計の仕事をしているんですけども、実は4月からひっきりなしにゲストハウスへの転用の相談があります。僕が答えてもいいんですけども、そのときに役所と連携しながら、こういうふうにしたらいよとか、そういうことも何かマニュアルではないですけども、そういうものがあればいいないつも思うんですけど。要するに空家が発生しそうですとか、今あいているんですという状況に対して、どういう状況だったらどこに相談しに行けばいいというのが、とにかくとりあえず区役所行ってとかいうことではなくて、とかゲストハウスにできる可能性がありますだとか、いや、それはもう一回不動産屋さんに相談しましょうだとか、それは相続の問題がかかっているのでここに相談してくださいみたいな、何かそういうフローチャートみたいなのが1つあると、すごく説明しやすいんですけど、毎回状況を聞いて現場を見に行ってしまうということがいつも続いて、全部ケースは違うんですけども、でも割とそのフローがあれば、それを渡すだけで解決するものが結構あったもので

すからというのがすごく思いました。

それから、先ほどどなたかの委員からの発言であったんですけども、やはり空家というのは結果であって、その手前の生活の状況だとか、それから福島区とか此花区もそうなんですけども、空家予備軍がいっぱいあるので、そこを拾い出していくというか、相談レベルで、今、いや、ちょっともう親が介護でひとり暮らしで大変なだけで、それに対して空家になりそうなんですけど、どうしたらいいのという感覚で相談するよりは、まずもうその介護とか親のことで手いっぱいなので、そのときに地域包括なりが、そこは空家になる可能性がありますけどどうしますかみたいな話が一言あれば、随分状況がまた違うのではないかという感じがしています。ちょっと感想っぽいんですけど。

(花田区長)

ありがとうございます。

今、ご提案いただきましたフローチャートとかマニュアルとか、これにつきましては、また関係委員の皆様方のご協力も得まして、ぜひ何か1つ形ができればいいなと思っております、検討会のほうで少し議論をしたいというふうに考えます。ありがとうございます。

あともう一つのお話でございますけれども、例えば地域包括みたいなところから情報を拾える仕組みといいますか、そういうようなこと、多分先ほどの住之江区なんかもそうなんですけれども、そういう福祉エリアのところ、また地域団体等との連携の中で、その予備軍、そういうところをカバーしていくというようなところも、ぜひ必要だなと思っておりますし、そろそろ動き出すタイミングかなとは思っておりますが、実は何分、各区で対応してございますけれども、専任の担当者という者がおる区がほとんどございまして、例えばうちなんかでも防災の担当者が兼ねてございます。担当課長は総務課長でございます。ちょっとそういうような状況の中で、取り急ぎ今は特定空家のほうを急ぎやっておりますが、おっしゃるように特定空家にしない

ための取組というのに、早いタイミングで移らせていただければなどというふうに思います。

竹村委員、お願いいたします。

(竹村委員)

住之江区の取組は非常に素晴らしいなと思っています。今、私、地域でいろんな活動をやっているんですけども、福祉関係ではかなりの区で、地域に地域福祉活動の中核となるコーディネーターの方とかサポーターの方を置いている区が多くあります。

その役割は、ひとり暮らしの方とか、少し弱っている方たちの見守りということが中心になっているんですけども、私はその他、消費者センターの特殊詐欺の関係の委員会にもかかわっているんですけど、この被害者の多くがひとり暮らしの高齢者の方なんですね。貧困家庭の子供の問題にもちょっとかかわっているんですけども、これもやはり課題は地域の中での暮らしということなのですが、これが、なかなか見えにくく、潜在化してしまっている。

この辺のあたりは、やっぱり一番よく御存じなのは、地域の方々なんですね。町会の方、女性会の方、あるいは民生委員さん。こういう方たちに今、いろんな仕事がいっぱい来ていて、もうアップアップという状態になってしまっている。行政の各局や区役所のいろいろな部署に、縦割りの的に仕事が入って行って、また、それぞれの地域活動もあって、すごく大変な様子です。行政関係の事柄は、総合化して、地域のコーディネーターの方を配置するなどして、役員の方々の役割なども分担できるようにして、地域の中でいろいろな活動に取り組む体制を、総合的に大阪市として考えていくということが必要なのではないかと思います。今、全ての問題に、本当に高度経済成長のひずみが出ているなというような感じがします。それらのすべてを行政で対応していくというのは、無理な状況にあるのではないか。でも、行政としては、呼び水的な提案や支援、例えばその少しの財源的なものを含めた支援で、地域が活発になって行って、そして、それにより活動す

る方もふえていくという形になると、むしろ地域活性化の1つの方法になるのではないかなということ、すごく思っています。

ここには、全市的に各局が出席されておられるので、その辺のあたりを考えていただけたら、地域にとってもメリットがあるのではないかなと思います。以上です。

(花田区長)

それでは、副市長。

(田中会長代理)

それは私のほうからお答えします。

委員がおっしゃるとおりでございまして、この空家対策も、空家対策に限定したとしても、なお、今、区役所に一元化しているんですが、やはりおっしゃったように、関連する課題というのはたくさんありますから、できるだけそういうのをワンストップ化して、窓口はできるだけ一本化していきたいと。そこからももちろんそれぞれ司司で業をしていますから、そこへ連絡してという。そういうふうなことを実は考えているところでございます。

確かに空家対策だけに限定したやつじゃなくて、むしろ先ほどほかの委員の方からもありましたように、ほかの問題の相談をしていく中で、それが結局は空家問題につながる。あるいは空家問題が原因になっているというふうな問題もあると思いますので、できるだけ区役所の中で、今、旭区長からはなかなか担当も十分でないという話なんです、そのようなところはできるだけほかの業務と合わせて、空家だけじゃなくて、ほかの業務と合わせてそういう相談窓口を充実させていきたいというふうに考えておりますので、もう少しお時間をください。

(竹村委員)

はい、よろしく願いいたします。

(花田区長)

田中副市長から対応方針についてのご示唆をいただきましたので、区役所としても少しそういう複合的かというと、総合的な観点で取り組めないかということで考えてまいりたいと思いますので、よろしくお願いたします。

それでは、いよいよ想定しておりました時間になりましたが、ぜひにという方がございましたら、あとお1人お2人ぐらいであれば、ご質問等をお受けしたいと存じますが、いかがでございましょうか。

(西前委員)

よろしいですか。

(花田区長)

はい。

(西前委員)

西前と申します。地域は西成なんですけど、やっぱり長屋といえますか、連棟の建物が多いと。連棟の建物も一列で家主さんがいてはる場合はよろしいですけども、個別で持ち主がちゃんとおられるという場合の中で、その空家が発生してくると。それは今のこの資料をきょう見させていただいたら、そこも空家等に入れてもらえるようにという感じの中で、今、言うていただいているということなんですけども、今、現実的にはその枠組みの中には入ってないと。区役所のほうで、個々で対応していただいているような感じなんですけれども、その部分をもっときっちりしていただけたら、今の部分、空家等といえますか、その等がどこまでなんかというのが問題ですけども、やっていただけるのではないかなというのと、先ほどから出ています特に路地裏の中で、俗にいう商品価値がないものについて、相続をされたときの相続登記をすとか、それから相続するためにいろいろな手続をせ

ないかと。その手続に費用がかかってしまって、相続登記もお金がかかるということになってくると、なかなかそこへ踏み込んでいけないというのが現実で、利害関係が多い、お金にもならない。言い方ちょっとおかしいですけど、持ち主にかわった次の相続の方は多分そういうふうになってくる。もうほっとけやというのが、今現実やと思うんです。そのためには、我々地域の間人は、ほっとかれると先ほど言うてましたように老朽化をされてきて、だんだんだんだん誰が持ち主かわからない状態が続いてしまって、どうするねん、どうするねん、どうするねんばかりを言うて、区役所にどうしてくれんねんというような、いうてみたら遅い状態の中で相談に行かなあかんということになるんですけれども、そこは法的なことがあるんでしょうけれども、もっと簡素化できるような、例えば相続のときに、先ほどどっかお話をいただきましたけど、代表者の相続人をつくるとかいうので、その人が全体的に相続するわけではないけども、一応そこが窓口になるとか、やっぱりそういうことが大阪市の中ではできるのかできないのかということが大事なことかなというのがあったりとか、その窓口ができればそういうのが、連絡事ができるのではないのかなと。地域の間人も代がかわっていったらもうわからないというのが現実ですので、何とかそういうふうな方法を見出せないのかなというような思いがあるんですけれども。

(花田区長)

ありがとうございます。

実は私ども、検討会のメンバーも、法制度論とか、そういうようなところについても、まだまだ課題が、特に登記の問題とか、あめとむち的な制度にならないかとか、そういうような話題も出ております。また委員の皆様にもいろいろとご助言も賜りながら、その辺につきまして、検討会でも検討を重ねまして、次回には何かこういうような形であるとか、こういうことが実現すれば少し進むんではないかとか、そういうことにつきましても、ご提案をできるような協議会にしてい

けたらというふうに思っておりますので、引き続き、委員の皆様にはこの協議会の場だけではございませんで、ご相談等に乗っていただきたく、お願い申し上げる次第でございます。

ほかいかがでございましょうか。はい。じゃ、もう最後ということでお願いいたします。

(鈴森委員)

資料2の第5に書いている各区役所に相談窓口を設置というので、全部設置されているという状況ですけれども、先ほど座長からのお話でも、専任の方が全区にいらっしゃると思います。私どもで相談を受けたときに、区役所に聞いたと言って電話が来ます。そのときにやはり接道等の法律違反や、もう寄付をしたいというような、先ほどの委員が言われたように、市場価値がないものについての相談は、民間団体でも法律の壁があってどうも対応が難しいものがあります。

区役所の方々はそれぞれ行政の専門家でいらっしゃるの、行政の中で空家の担当者としての相談について、全区的に研修なんかをされているのかどうか。それと、こういう法律違反の案件での民間団体との連携をどういうふうに考えられているのかというところを、あわせてお聞きできればと思っております。

(花田区長)

そうしましたら、専任の者を置いている区役所もないわけではございません。追加の配置というものが6名だけ実現をしておりますので、そういう体制をとれている区役所もございますのが1点目でございます。

例えば旭区役所なんかですと、今、申し上げたような体制ではございますけれども、これを地域の例えば区内の空家に関するご相談を一義的に受け付けております。簡単なQ&Aも書いてございますけれども、実際には第一義的に承った後に、例えば相続の方向であれば、弁護士さんにご紹介をさせていただくとか、専門のところにお引き継ぎ

をするというようなところが、多分メーンのことになると思います。

ただ、実際に特定空家的なことで困ってらっしゃれば、うちの担当職員が現地に出向きまして、周辺情報も調べて処置をしていくということにはなるんですが、その手前の相続等とか、そういうことであれば、しかるべきご専門の相談機能を持ってらっしゃるところに引き継ぐというような、そういうやりとりになってございまして、おっしゃるように、本格的にこれに取組を始めましたのが昨年度からでございますので、十分な研修等もできていないというふうには考えてございますので、研修につきましても、今後、考えていきたいというふうに思っております。

(鈴森委員)

ありがとうございます。

(花田区長)

ありがとうございます。

そうしましたら、時間も過ぎましたので、本会議につきましては、本日、これで終わらせていただきたいと存じます。

本当に大阪市単独では全然進められるものというふうなことではございませんが、皆様方、民間の方、市民の方、いろいろなお知恵もおかりいたしまして、この空家等対策に、先ほど副市長からの明言もございましたが、しっかり取り組んでまいりたいと思いますので、何とぞよろしく願いいたします。副市長、最後何かございませんでしょうか。

(田中会長代理)

本日も大変活発なご議論、ありがとうございます。

先ほど担当のほうから今の取組の内容についてご報告しましたが、これからも明らかなように、とにかく空家対策というのは行政の力ではできません。委員の皆様との連携を密にして、また多くの方と連携

しながらやっていく必要がありますが、先ほど委員からお話がありましたように、当然行政のほうも窓口機能を強化して、さらには職員のスキルアップ、これにつながるような取組も必要というふうに考えております。どうかこれからもよろしくお願い申し上げます。

(花田区長)

ありがとうございます。

最後に事務連絡でございますが、今後につきましては、年1回程度の開催で、計画の進捗管理の機能を担っていただくことに相なります。次回につきましては、来年度の開催になりますので、また年度が変わりましてから、改めて日程調整等をお願いしたいと存じますが、この間、いろいろと本日ご提言をいただきました内容で、また、それまでの間に、個々に、特に専門家の先生方にはご相談を申し上げるような機会もございますが、どうぞご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、本日本日予定の議題は全て終了いたしました。お忙しい中、本当にありがとうございます。